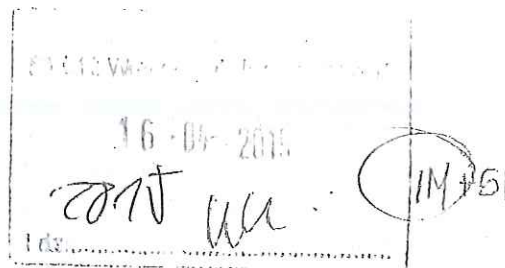




**D o l n o ś l ą s k i
W o j e w ó d z k i I n s p e k t o r
N a d z o r u B u d o w l a n e g o**

ul. J. E. Purkyniego 1; 50-155 Wrocław
tel: 346-32-40, 346-32-41, fax: 343-01-58,
e-mail: winb@winb.wroc.pl



Wrocław, dn. 10 kwietnia 2019 r.

WOA.7721.145.2019.XIII.64.0.1

DECYZJA NR 513/2019

Na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) po rozpatrzeniu odwołania Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu rep. przez „Nasz zarządca” od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia nr 2094/2018 z dn. 22 października 2018 r. nakazującej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu, utworzonej z ogółu współwłaścicieli budynku przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu-usunięcie nieprawidłowości w utrzymaniu w/w budynku, poprzez:

1. remont pokrycia dachowego (z dachówek i papy) w celu zapewnienia jego szczelności,
2. wymianę uszkodzonych, skorodowanych obróbek blacharskich dachu,
3. wykonanie uszczelnienia nieszczelnych listew dociskowych w obrębie dachu płaskiego,
4. wymianę skorodowanych kominków wentylacyjnych ponad dachem,
5. wykonanie brusowania lub wymianę uszkodzonych belek nośnych stropu (w zależności od stopnia uszkodzenia), zastąpienie w w/w obszarze polepy - wypełnieniem z wełny mineralnej na warstwie folii paroizolacyjnej, a następnie wymianę uszkodzonego, uzupełnienie ubytków deskowania stropu,
6. przemurowanie uszkodzonych trzonów kominowych ponad dachem, uzupełnienie ubytków czap betonowych oraz wykonanie brakujących kapinosów czap kominów, a następnie uzupełnienie otynkowania trzonów kominowych ponad dachem,
7. wykonanie mocowań anten do trzonów kominowych za pomocą obejm,
8. naprawę szklenia świetlika nad klatką schodową w celu zapewnienia jego szczelności,
9. naprawę obróbek blacharskich i papowych świetlika (zlokalizowanego nad pomieszczeniem kuchni lokalu nr 7) w celu zapewnienia ich szczelności,

10. podwyższenie murka świetlika (zlokalizowanego nad lokalem nr 7) do wysokości min. 40cm ponad połac dachu ze spadkiem górnej płaszczyzny zapewniający spływanie wody opadowej na połac płaską dachu, z wykonaniem obróbki z papy wywiniętej na górną płaszczyznę, przykryciem obróbką blacharską w postaci czapy, z zapewnieniem mocowania zadaszenia studni poprzez obróbkę za pomocą kotew wklejanych na żywicę z uszczelnieniem przejścia,
 11. wymianę nieszczelnych obróbek blacharskich tarasu przynależnego do lokalu nr 11 na obróbki zapewniające skuteczne zabezpieczenie przed wodami opadowymi,
 12. wykonanie warstwy izolacji przeciwwilgociowej tarasu przynależnego do lokalu nr 11 wraz z warstwą zabezpieczającą, po uprzednim demontażu istniejącej wylewki cementowej,
 13. zapewnienie stabilności balustrady tarasu przynależnego do lokalu nr 11 w budynku,
 14. usunięcie stanowiącego zagrożenie daszka tarasu przynależnego do lokalu nr 11 w budynku,
 15. uzupełnienie ubytków tynków elewacyjnych, w tym w obrębie studni doświetlającej budynku,
 16. uzupełnienie ubytków parapetów zewnętrznych w obrębie studni doświetlającej budynku,
 17. przemurowanie uszkodzonych elementów schodów zewnętrznych w celu zapewnienia stabilności,
 18. uzupełnienie ubytków stopnic schodów wewnętrznych prowadzących do piwnicy,
 19. naprawę uszkodzeń opaski przy budynku,
 20. wymiana uszkodzonych, skorodowanych elementów instalacji kanalizacyjnej ściekowej, i wodociągowej
 21. uzupełnienie nakrywy puszki instalacji elektrycznej (nie posiadającej nakrywy),
 22. wymianę stolarki okiennej piwnic na okna z nawietrzakami,
- w terminie 10 miesięcy od daty, kiedy rozstrzygnięcie w sprawie stanie się ostateczne.

utrzymuję zaskarżoną decyzję w mocy.

Uzasadnienie

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta Wrocławia (dalej PINB) powziął informację o nieprawidłowościach związanych z utrzymaniem budynku przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu, m. in. o uszkodzeniach w obrębie pokrycia dachowego oraz elementów konstrukcyjnych stropu, związanych m. in. z nieprawidłowościami w obrębie tarasu przynależnego do lokalu nr 11 na poddaszu budynku, określanego w dokumentacji związanej z budynkiem jako „lukarna”.

W związku z postępowaniem prowadzonym przez PINB w odrębnym przedmiocie (robót budowlanych wykonanych w lokalu nr 11) do siedziby PINB dnia 7 sierpnia 2017 roku dostarczono ocenę techniczną stropu międzykondygnacyjnego pomiędzy lokalami nr 7 i 11, sporządzoną w sierpniu 2017 roku przez mgr inż. Sławomira Tomiczka (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej o nr 68/DOS/15, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0332/15). W w/w opracowaniu wskazano, że zadaszenie studni świetlnej (świetlika) nad pomieszczeniem kuchni lokalu nr 7 posiada obróbki papowe i blacharskie z miejscowymi nieszczelnościami. Pokrycie części płaskiej dachu z papy posiada nieszczelności w okolicach listew dociskowych, przy skorodowanych stalowych kominkach wentylacyjnych, przy zadaszeniu w/w studni oraz przy kominach murowanych, pokrycie z dachówki jest zużyte technicznie, posiada ubytki i nieszczelności. W w/w opracowaniu stwierdzono nieprawidłowości powodujące przenikanie wód opadowych do lokalu nr 11 oraz do lokalu nr 7 poprzez strop drewniany, nieszczelności obróbek blacharskich „lukarny”/balkonu (nad lokalem nr 7, przynależnego do lokalu nr 11), prowizoryczną balustradę balkonu, stanowiącą zagrożenie dla użytkowników lokalu nr 11. Ścianki boczne przestrzeni balkonowej lokalu nr 11 z płyt g-k są zawilgocone, zadaszenie balkonu ze spawanych prętów stalowych mocowanych do konstrukcji lukarny, pokryte płytą osb i folią stanowi zagrożenie dla użytkowników oraz osób trzecich przy budynku. Posadzka w formie wylewki nie posiada izolacji przeciwwilgociowej, posiada miejsca potencjalnych nieszczelności, istnieje odpływ poziomy, jednak nie można stwierdzić, dokąd spływa woda z odpływu. W dokumentacji wskazano na degradację trzech belek nośnych stropu poddasza pomiędzy lokalami nr 7 i 11 - ubytek przekroju rzędu 70-90%, niewielkie uszkodzenia podbitki z desek drewnianych w miejscach przecieków, utratę mocowań przez deski podbitki, degradację elementów wykończeniowych sufitu w lokalu nr 7, miejscowe odspojenia od podbitki, ze śladami po zaciekach i wyrzuszeniami elementów ozdobnych tynku (w następstwie pracy stropu, uszkodzenia jego elementów nośnych, przecieków wód opadowych). W związku z powyższym zalecono podstemplowanie w/w stropu przy wyjściu na balkon z lokalu nr 7 oraz zabezpieczenie tynków sufitu, demontaż prowizorycznego zadaszenia balkonu lokalu nr 11, wykonanie brusowania lub wymianę uszkodzonych belek nośnych stropu, zastąpienie, w w/w obszarze, polepy wypełnieniem z wełny mineralnej na warstwie folii paroizolacyjnej, odtworzenie „lukarny” w kształcie istniejącym wcześniej z wykonaniem prawidłowych obróbek blacharskich zapewniających skuteczne odprowadzanie wód opadowych oraz wymianą stolarki okiennej. Ponadto zalecono wymianę zużytego pokrycia ceramicznego z dachówek

na spadzistej części dachu (połąć od strony dachu płaskiego), przemurowanie uszkodzonych trzonów kominowych z wykonaniem nowych czap betonowych z kapinosem oraz tynkowaniem, wymianę skorodowanych kominków stalowych, wykonanie uszczelnienia listew dociskowych w obrębie dachu, podwyższenie muru świetlika nad lokalem nr 7 do wysokości min. 40cm ponad połąć dachu, ze spadkiem górnej płaszczyzny muru zapewniającym spływanie wody na połąć dachu płaskiego, wskazano, że murek należy obrobić papą termozgrzewalną z wywinięciem na górną jego płaszczyznę, wykonać obróbkę blacharską murka w postaci czapy, zamocować daszek poprzez nową obróbkę za pomocą kotew wklejanych na żywicę z uszczelnieniem przejścia, po wykonaniu naprawy części konstrukcyjnych stropu należy wykonać naprawę tynkowania sufitu w lokalu mieszkalnym lub zdemontować istniejące tynki z zamianą na sufit podwieszany.

Do siedziby PINB dostarczono protokół okresowej kontroli budynku przeprowadzanej co najmniej raz na rok sporządzony w maju 2017 roku przez mgr inż. Bożenę Błaszczyk (posiadającą uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno- budowlanej nr 598/89/UW, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0168/15). W w/w protokole wskazano na średni stan (częściową konieczność wymiany) elementów odwodnienia budynku, zasadność remontu opaski, konserwacji trzonów kominowych ponad dachem, częściowej wymiany elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku, średni stan przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku - zalecono ich wykonanie. Zalecono również wykonanie bieżących napraw elewacji, wskazano na podciąganie wilgoci z poziomu posadowienia, brak izolacji pionowej (zalecono jej wykonanie), brak instalacji odgromowej (zalecono jej wykonanie), brak wentylacji w oknach piwnicznych (zalecono ich wymianę na okna z nawietrzakami), zalecono wykonanie obejm antenowych na kominach, wymianę tynków przy drzwiach wejściowych do wysokości 0,5m, wskazano na dobry stan rur spustowych.

Dostarczono również protokół okresowej kontroli budynku przeprowadzanej co najmniej raz na pięć lat sporządzony w październiku 2015 roku przez mgr inż. Grzegorza Kędzierskiego (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno- budowlanej nr 201/DOŚ/09, członka DOIIB o nr ewid. DOŚ/BO/0071/10). W w/w protokole wskazano na spękania ścian zewnętrznych, uszkodzenia i ubytki schodów do piwnic, korozję elementów schodów klatki schodowej, spękanie opaski przy budynku, zawilgocenia w obrębie piwnic i korozję belki stalowej stropu nad piwnicą (zalecono zabezpieczenie antykorozyjne stalowych belek stropu, zalecono wykonanie izolacji fundamentów), korozję pionów kanalizacyjnych, nieszczelność instalacji odwadniającej. Ponadto stwierdzono zawilgocenie stropu strychu, zużycie podłogi strychu, wskazano na zawilgocenie i zużycie krokwi (konieczność remontu), uszkodzenie - obróbkę blacharskich dachu (zalecono wymianę uszkodzonych), wadliwe mocowanie anten do komina, nieszczelności i spękania świetlika nad klatką schodową, spękanie trzonu kominowego, nieszczelność rury spustowej, ubytki, braki tynku w obrębie ścian studni doświetlającej, miejscowe odspojenie tynku elewacji. W w/w protokole zalecono m.in. monitorowanie spękań ścian, usunięcie przyczyn zawilgocenia ścian, usunięcie zawilgocenia stropu między piętrowego i sporządzenie ekspertyzy w tym zakresie, w związku z ugięciami zalecono wykonanie odkrywek na losowo wybranych

kondygnacjach, zalecono usunięcie zawilgocenia stropów, więźby i deskowania strychu, remont uszkodzonych tynków, posadzki klatki schodowej, wykonywanie napraw bieżących stopnic, balustrad schodów, wymianę instalacji kanalizacyjnej i wodociągowej w budynku, wykonanie wentylacji pomieszczeń mokrych, wykonanie instalacji odgromowej. Z w/w protokołu wynikają również nieprawidłowości w obrębie lokali mieszkalnych nr 3, 8, 9, 12 związane z m. in. z wadliwością wentylacji i jej brakiem.

Następnie, pismem z dnia 18 października 2017 roku PINB zawiadomił strony o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stanu technicznego budynku przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu oraz o terminie przeprowadzenia oględzin w sprawie. W toku oględzin przeprowadzonych dnia 20 listopada 2017 roku przez pracowników PINB stwierdzono, że przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie zwartej, wykonany w technologii tradycyjnej murowanej, 5- kondygnacyjny, podpiwniczony, z poddaszem częściowo użytkowym w obrębie 5 kondygnacji. Elewacje budynku są otynkowane - widoczne są miejscowe zarysowania, spękania tynków, miejscowe ubytki odsłaniające materiał tworzący - cegłę, m. in. w rejonie rur spustowych, balkonów. W obrębie klatki schodowej w budynku widoczne są ślady zużycia eksploatacyjnego. Schody zewnętrzne od strony zaleczone są ceglane, z ceglami miejscowo obłuzowanymi, wysuniętymi. Opaska przy budynku jest miejscowo uszkodzona. Dach budynku jest w części płaski - kryty papą, a w części spadzisty - kryty dachówką. W obrębie klatki schodowej budynku nie stwierdzono widocznych śladów korozji biegu schodowego. W obrębie studni doświetlającej budynku - istnieją ubytki warstw wykończeniowych, odsłaniające materiał tworzący - cegłę, spękania i zarysowania warstw wykończeniowych, ubytki parapetów. W obrębie poddasza nieużytkowego widoczna jest drewniana konstrukcja dachu - ze śladami po zaciekach, wysoleniach. W obrębie szklenia świetlika nad klatką schodową widoczne jest uszkodzenie, spękanie, na ścianach poniżej świetlika - ślady po zaciekach. Pokrycie dachowe z dachówek jest częściowo zużyte technicznie - posiada zlasowania, wysunięcia dachówek, obróbki blacharskie dachu ze śladami korozji, kominki wentylacyjne - ze śladami korozji. Tynki trzonów kominowych ponad dachem są spękane, czapy kominowe z ubytkami, trzony - z brakami otynkowania, spękaniem, wymagające przemurowania. Podłoga strychu ze śladami zużycia eksploatacyjnego desek, posadzka klatki schodowej posiada ślady zużycia eksploatacyjnego. Anteny mocowane są do trzonów kominowych ponad dachem. W obrębie części piwnicy widoczna jest korozja stalowych elementów konstrukcji stropu, istnieją ubytki stopnic schodów do piwnicy, nierówności posadzki, ubytki tynku przy posadzce, ślady zawilgoceń, skorodowane pionowe kanały kanalizacyjne. W obrębie klatki schodowej widoczna jest odsłonięta puszka instalacji elektrycznej - bez nakrywy. Do protokołu załączono dokumenty potwierdzające wykonanie podparcia stropu nad lokalem nr 7 w budynku. Z przeprowadzonych czynności spisano protokół, sporządzono dokumentację fotograficzną.

W związku z wezwaniem do PINB dostarczono oświadczenie osoby nadzorującej podstemplowanie stropu - mgr inż. Ryszarda Lewandowskiego (posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej), który stwierdził jego poprawność w piśmie z dnia 1 grudnia 2017 roku.

W związku z wezwaniem PINB, zarządca budynku, pismem z dnia 4 grudnia 2017 roku dostarczył m. in. protokół kontroli instalacji elektrycznej budynku z 2016 roku - nie stwierdzający nieprawidłowości. Ponadto, w związku z pismem PINB z dnia 19 grudnia 2017 roku dostarczono protokół okresowej kontroli instalacji gazowej budynku z maja 2017 roku, sporządzony przez Rafała Kwiatkowskiego posiadającego odpowiednie przygotowanie zawodowe w zakresie instalacji gazowych, w którym stwierdzono istnienie nieatestowanych przewodów spalinowych w lokalu nr 3, 6a, 10, 12 (poprowadzonych od urządzeń gazowych do wlotów do przewodów kominowych, typu „spiro”). Następnie, w toku prowadzonego postępowania przez PINB, na podstawie zebranego materiału stwierdzono, że usunięto w/w nieprawidłowości - wymieniono łączniki od urządzeń gazowych w w/w lokalach. Powyższe potwierdzone zostało w oświadczeniu złożonym przez mgr inż. Józefa Lachowicza posiadającego uprawnienia budowlane w specjalności instalacyjno-inżynierskiej.

Ponadto, do siedziby PINB dostarczono protokół okresowej kontroli przewodów kominowych sporządzony w czerwcu 2017 roku przez uprawnionego Mistrza Kominarskiego Krzysztofa Podraskę, w którym stwierdzono nieprawidłowości w obrębie poszczególnych lokali budynku. W lokalu nr 1-la - wskazano, że istnieje kocioł c.o., brak jest nawiewu do lokalu, w związku z wezwaniem wpłynęła opinia kominiarska z 2006 roku wskazująca na konieczność wykonania otworu nawiewnego w drzwiach do łazienki i montaż kratki, w lokalu nr 6a - brak jest nawiewu w łazience, gdzie istnieje junkers, w lokalu nr 10 - istnieje zbyt mały nawiew do łazienki, gdzie jest junkers, wentylacja mechaniczna w pomieszczeniu, wadliwość wentylacji, w lokalu nr 11 - brak jest wentylacji nawiewnej do mieszkania, w łazience, gdzie istnieje kocioł c.o. gazowy, istnieje wentylacja mechaniczna, w lokalu nr 12 brak jest wentylacji nawiewnej do mieszkania, gdzie zlokalizowano kocioł c.o. Pismem z dnia 4 lipca 2018 roku Zygmunt Mak (posiadający uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej i konstrukcyjno-inżynierskiej nr 226/69, członek DOIIB o nr DOŚ/BO/0838/01) oświadczył, że w lokalach nr 10, 11, 12 wykonano prace polegające na poprawie przepływu powietrza - poprzez wymianę krutek wentylacyjnych oraz montaż krutek w drzwiach - co nie stanowi o usunięciu nieprawidłowości polegających na braku nawiewu do mieszkań, braku wentylacji.

Po analizie zebranego materiału dowodowego pismem z dnia 10 lipca 2018 roku PINB doprecyzował przedmiot prowadzonego postępowania administracyjnego jako postępowanie w sprawie zagrożenia występującego w budynku przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu i jego pogorszonego stanu technicznego.

Decyzją nr 2094/2018 z dn. 22 października 2018 r. PINB nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu, utworzonej z ogółu współwłaścicieli budynku przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu - usunięcie nieprawidłowości w utrzymaniu budynku poprzez wykonanie określonych robót budowlanych.

Od powyższej decyzji odwołanie złożyła Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Glinianej 36 rep. przez „Nasz zarządcą”.

Po rozpatrzeniu odwołania i wnikliwej analizie materiału dowodowego Dolnośląski Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdza, co następuje.

Zaznaczyć należy, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest zobowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2 w/w ustawy - czyli utrzymywać w należyтым stanie technicznym i estetycznym nie dopuszczając do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych i sprawności technicznej w szczególności w zakresie bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa konstrukcji.

Zgodnie z założeniami przepisów zawartych w rozdziale 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane, obiekty budowlane winny być utrzymywane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyтым stanie technicznym. Poprzez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu. Za utrzymanie obiektu w należyтым stanie technicznym odpowiada właściciel lub zarządca.

Norma prawna zawarta w art. 66 Prawa budowlanego ma na celu korygowanie stwierdzonych nieprawidłowości w zakresie utrzymania obiektu budowlanego w należyтым stanie technicznym odpowiadającym jego funkcjom. Pozostaje ona w ścisłej korespondencji z art. 61 pkt 1 stanowiącym, że właściciel lub zarządca obiektu budowlanego jest obowiązany utrzymywać i użytkować obiekt zgodnie z zasadami, o których mowa w art. 5 ust. 2. W myśl założeń zawartych we wspomnianej regulacji, obiekty budowlane winny być utrzymywane i użytkowane zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz w należyтым stanie technicznym. Za właściwe utrzymanie obiektów budowlanych ustawa uznaje ich użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Przez „należyty stan techniczny” należy rozumieć stan pełnej sprawności obiektu budowlanego lub jego części, nie posiadającego jakichkolwiek uszkodzeń, zwłaszcza takich, które mogą powodować niebezpieczeństwo przy użytkowaniu obiektu lub jego części.

Zgodnie z treścią art. 66 ust. 1 Pb, w przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany:

- 1) może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo
- 2) jest użytkowany w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia lub środowiska, albo
- 3) jest w nieodpowiednim stanie technicznym, albo
- 4) powoduje swym wyglądem oszpeccenie otoczenia

- właściwy organ nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku.

Podstawę prawną zaskarżonej decyzji stanowi art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Pb przywołany powyżej. Nakaz taki kierowany jest do właściciela lub zarządcy obiektu budowlanego. W określonej sprawie spoczywać on będzie na współwłaścicielach nieruchomości przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu.

PINB po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego, opierając się na protokołach okresowych kontroli, przeprowadzonej kontroli budynku oraz przedłożonych do organu pozostałych dokumentów stwierdził, iż przedmiotowy budynek jest w nieodpowiednim stanie technicznym. Zalecenia zawarte w zgromadzonych dokumentach zobligowały organ I instancji do wydania decyzji zgodnie z dyspozycją art. 66 ust. 1 pkt 1 i 3 Prawa budowlanego nakazującej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu usunięcie występujących zagrożeń i przywrócenie obiektu do odpowiedniego stanu technicznego poprzez wykonanie określonych robót budowlanych.

Należy jednoznacznie stwierdzić, że nakazane zaskarżoną decyzją roboty budowlane w celu usunięcia nieprawidłowości wynikających z nieodpowiedniego stanu technicznego budynku są odpowiednie i bezsprzecznie wykonanie ich doprowadzi do odpowiedniego stanu technicznego budynku.

Działania organu nadzoru budowlanego wynikające z art. 66 p.b., mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym nie mogą być warunkowane i zależne od ewentualnych zamiarów właściciela. Obowiązkiem organu administracyjnego jest wydanie nakazu, który ma służyć doprowadzeniu tej substancji do stanu technicznego nie zagrażającego życiu lub zdrowi ludzi. Nie jest więc rolą organu działającego w trybie art. 66 p.b. badanie planów właściciela danego obiektu i uzależnianie rodzaju robót od tego, czy właściciel ten jest nimi zainteresowany. Zaistnienie bowiem którejkolwiek z przesłanek wymienionych w art. 66 ust. 1 p.b. obliguje organy nadzoru budowlanego do wydania decyzji nakazującej usunięcie nieprawidłowości (zob. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 4 lipca 2017 r.).

W przypadku stwierdzenia, że obiekt budowlany może zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska albo jest w nieodpowiednim stanie technicznym - organ nadzoru budowlanego nakazuje, w drodze decyzji, usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, określając termin wykonania tego obowiązku. Niewątpliwie powyższe okoliczności występują w rozpatrywanej sprawie. Budynek przy ul. Gajowej 36 we Wrocławiu znajduje się w nieodpowiednim stanie technicznym, gdyż posiada nieprawidłowości w zakresie m.in. szczelności pokrycia papowego oraz dachówek, obróbek blacharskich, listew dociskowych, uszkodzeń szklenia świetlika nad klatką schodową, niedostatecznego zabezpieczenia przed podciąganiem wody do wnętrza murka świetlika nad lokalem nr 7, uszkodzenia belek nośnych konstrukcji stropu pomiędzy lokalem nr 7 a 11 i podbitki drewnianej stropu, zawilgocenia konstrukcji drewnianej więźby i deskowania podłogi strychu, nieszczelnych obróbek w obrębie tarasu, balustrady i zadaszenia mogących stanowić zagrożenie, posadzki cementowej bez izolacji przeciwwilgociowej, odpływu poziomego stanowiącego przelew w przypadku wystąpienia obfitych opadów. Ponadto w budynku istnieją miejscowe ubytki tynków, uszkodzenia warstw wykończeniowych studni dościelającej, spękania i zarysowania, ubytki parapetów, schody zewnętrzne z ceglami miejscowo obluzowanymi, wysuniętymi, uszkodzenia opaski przy budynku, więźba ze śladami po zaciekach, wysoleniami, uszkodzenie szklenia, spękanie świetlika, pokrycie dachowe z

dachówek nieszczelne, dachówki zlasowane, wysunięte, tynki trzonów kominowych ponad dachem spękane, czapy kominowe z ubytkami, brakami otynkowania, spękaniem, anteny mocowane do trzonów kominowych, korozja stalowych elementów konstrukcji stropu nad piwnicą, schody piwnicy z ubytkami stopnic, nierówności posadzki, ubytki tynku przy posadzce, ślady zawilgoceń, skorodowane elementy instalacji wod.-kan., puszka instalacji elektrycznej bez nakrywy, wady w obrębie wentylacji lokali mieszkalnych, ugięcia stropów, zawilgocenia ścian, ubytki i uszkodzenia schodów do piwnic, brak wentylacji okien piwnicznych, brak instalacji odgromowej, zużycie schodów klatki schodowej eksploatacyjne, ślady korozji, nieszczelność instalacji odwadniającej, wadliwe mocowanie anten do komina, uszkodzenia tynków przy uszkodzeniu belek i podparciu. Część z istniejących nieprawidłowości może powodować zagrożenie zdrowia i życia ludzi, jak również bezpieczeństwa mienia.

Określając termin wykonania nałożonych robót wzięto pod uwagę istniejące zagrożenie. W związku z wniesieniem odwołania przez stronę do organu II instancji bieg terminu zakreślonego w sentencji zaskarżonej decyzji rozpoczyna się od dnia wydania przez niego rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze orzekam jak w sentencji.

Niniejsza decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku postępowania.

Pouczenie

Na decyzję przysługuje stronie postępowania prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Zgodnie z art. 53 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (j.t: Dz. U. 2017 r. poz. 1369 z późn. zm.), skargę wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia skarżącemu rozstrzygnięcia w sprawie. W myśl art. 54 § 1 powołanej ustawy, składa się ją za pośrednictwem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Skarga powinna czynić zadość wymaganiom pisma w postępowaniu sądowym, a ponadto zawierać wskazanie zaskarżonej decyzji, oznaczenie organu, którego działania skarga dotyczy oraz określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego.

Wpis stały od skargi wynosi 500,- zł.

Stronie, na jej wniosek złożony przed wszczęciem postępowania sądowoadministracyjnego lub w toku tego postępowania może być przyznane prawo pomocy. Wniosek tej wolny jest, od opłat sądowych. Prawo pomocy obejmuje zwolnienie od kosztów sądowych oraz ustanowienie adwokata, radcy prawnego, doradcy podatkowego lub rzecznika patentowego.



Dolnośląski Wojewódzki Inspektor
Nadzoru Budowlanego

mgr inż. arch. Piotr Wiss

Otrzymują:

1. „Nasz Zarządca” sp. z o.o.,
2. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Gajowej 36,
3. PINB dla miasta Wrocławia + akta organu I instancji,
4. a/a

Do wiadomości:

5. DUW- Wydział Infrastruktury

